

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

**Esecuzione Immobiliare n° 93/2007 + 214/2017
ad istanza
DO BANK SPA + 7
contro**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

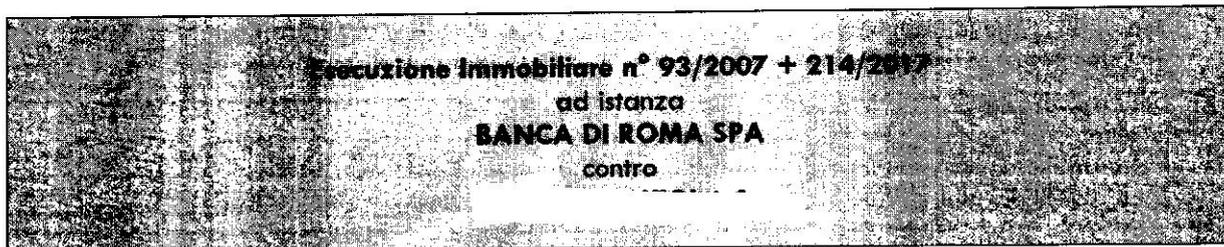
Udienza del 24/10/2019

II C.T.U
Geometra Giacinto Salvatori

Indice risposte ai singoli quesiti

Quesito 1.....	7
Quesito 2.....	8
Quesito 3.....	8
Quesito 4.....	10
Quesito 5.....	10
Quesito 6.....	11
Quesito 7.....	11
Quesito 8.....	18
Quesito 9.....	18
Quesito 10.....	19
Quesito 11.....	19
Quesito 12.....	19
Quesito 13.....	19
Quesito 14.....	19
Quesito 15.....	20
Quesito 16.....	21
Quesito 17.....	21
Quesito 18.....	21
Quesito 19.....	22
Quesito 20.....	23
Quesito 21.....	23
Quesito 22.....	23
Quesito 23.....	23
Quesito 24.....	24
Quesito 25.....	26
Quesito 26.....	27
Quesito 27.....	27
Allegati alla relazione depositata in cancelleria:.....	28

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n. 93/2007 + 214/2017 , contro il signor ██████████

-che il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto Geom. Giacinto Salvatori, con studio in Vasanello (VT) Via Roma n.ro 13, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta affidandogli il seguente incarico richiamato il contenuto della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c.:

" tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e degli accertamenti che l'esperto riterrà di compiere presso Pubblici Uffici e/o Depositari di atti pubblici, si proceda al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali (ed alle altre formalità indicate nell'art. 2826 cod. civ.) nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione (art. 555 cod. proc. civ.)."

In caso di esito positivo di tale accertamento si procederà alle ulteriori attività di seguito elencate:

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo di ufficio;
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;



- 6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.);
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con cata antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato, si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa ;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;
- 23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



- 24)** Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25)** Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26)** Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27)** Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo ;

In data 06/03/2019 è stato svolto il primo sopralluogo di rito negli immobili oggetto di esecuzione unitamente al Custode della procedura, nello stesso sopralluogo sono state svolte le operazioni di rilievo metrico relativo alle abitazioni ed il rilievo fotografico delle stesse.

Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il C.T.U. sottoscritto poteva acquisire ogni utile elemento necessario per rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione adempiendo agli obblighi derivatigli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

(come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni:

Piena proprietà, degli immobili siti nel **Comune di Ischia di Castro**, dei Signori

- 1- Abitazione sita in Via Eraclio Stendardi n.ro 27, posta al piano Secondo e Terzo, riportata nel catasto urbano al foglio 41 **Particella 394 Sub. 5**, cat. A/5, classe 2, vani 2.5, R.C. € 129.1.
- 2- Abitazione sita in Piazza Immacolata n.ro n.ro 39, posta al piano Terra - Primo e Secondo, riportata nel catasto urbano al foglio 41 **Particella 526 Sub. 2**, cat. A/4, classe 1, vani 5,0, R.C. € 242.73

Con ogni pertinenza ed accessione e tutti i diritti inerenti quand'anche non fossero specificati nella descrizione sopra riportata.

Quesito 1

Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo di ufficio

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione notarile della Dott. Avv. Daria Zappone, notaio con Studio in Roma (RM) Via Costantino Morin n.ro 45, iscritta presso il Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Roma, Velleteri e Civitavecchia del 12/09/2017, dove sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dall'analisi della relazione notarile il sottoscritto ha potuto accertare la



del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Le ispezioni ipotecarie, aggiornate degli immobili sono allegate alla presente relazione - Allegato 2 - di seguito se ne riassume in dati :

Per quanto riguarda l'unità immobiliare sita nel Comune di Ischia di Castro (VT), All'Agenzia delle Entrate di Viterbo - Settore Territorio al Foglio 41, Particella 394 Sub. 5

Attuale proprietà :

↳ Proprietaria per 1/2 ,
CE - Proprietario per 1/2 in virtù di atto di acquisto a rogito Notaio
Teodoro Orzi del repertorio numero Registrato all'ufficio del registro di
Montefiascone il

Precedenti proprietari :

↳ il e il

↳ **Annotazione :**

Allo stato attuale l'immobile risulta intestato per 1/2 alla Signora ieceduta ad
 come da certificato di morte allegato alla presente e non risulta
essere stato inserito nella denuncia di successione redatta e 2018 registrata all'ufficio del Registro di
Viterbo il al Volume Numero e trascritta alla Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Viterbo il Registro Particolare Registro Generale .

Pertanto si rende necessario provvedere ad effettuare una successione integrativa il cui costo stimato
ammonta ad Euro 1.000/00 (imposte ipotecarie e catastali, bolli, ecc e spese tecniche).

↳ **Per quanto riguarda l'unità immobiliare sita nel Comune di Ischia di Castro (VT), All'Agenzia delle Entrate di Viterbo - Settore Territorio al Foglio 41, Particella 526 Sub. 2**

Attuale proprietà :

↳ nato a Ischia di Castro (VT) il Proprietaria per 2/18,
nato a Ischia di Castro (VT) il Proprietario per 1/6, nato a Ischia di
Castro (VT) il Propr. per 1/2 in Comunione dei Beni con ,
 nato a Ischia di Castro (VT) il Proprietario per 2/18 ,
 nato a (VT) il Proprietario per 2/18 in virtù della denuncia di
successione di nata a Ischia di Castro il , deceduta ad
 registrata all'ufficio del Registro di Viterbo il al
Volume Numero e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo
il Registro Particolare Registro Generale .



Precedenti proprietari :

- ↳ ~~██████████~~ nato a Ischia di Castro (VT) il ~~██████████~~ Proprietaria per 1/2 e ~~██████████~~
~~██████████~~ nato a Ischia di Castro (VT) il ~~██████████~~ Proprietario per 1/2 in virtù di atto di
acquisto a rogito Notaio Luigi Annibaldi in data ~~██████████~~ Repertorio numero ~~██████████~~ Raccolta
numero ~~██████████~~ trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data
~~██████████~~ Registro Particolare ~~██████████~~ Registro Generale ~~██████████~~.
- ↳ ~~██████████~~ nato a Ischia di castro il ~~██████████~~ e ~~██████████~~ nata a Ischia di
Castro il ~~██████████~~ in virtù di denuncia di successione di ~~██████████~~ nata a Ischia di
Castro il ~~██████████~~ e deceduta in data ~~██████████~~ registrata all'Ufficio del Registro di
Viterbo in data ~~██████████~~ Volume ~~██████████~~ numero ~~██████████~~ e trascritta alla Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Viterbo il ~~██████████~~ al numero ~~██████████~~ di formalità.
- ↳ ~~██████████~~ nato a Ischia di castro il ~~██████████~~ ~~██████████~~ nata a Ischia di
Castro il ~~██████████~~ e ~~██████████~~ nata a Ischia di Castro il ~~██████████~~ in virtù della
denuncia di successione di ~~██████████~~ nato a Ischia di castro il ~~██████████~~ deceduto il
~~██████████~~ registrata all'Ufficio del Registro di Viterbo in data ~~██████████~~ Volume ~~██████████~~
numero ~~██████████~~ e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il ~~██████████~~
Registro Particolare ~~██████████~~ Registro Generale ~~██████████~~.

Quesito 4

Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

- Pignoramento trascritto sulla proprietà di 1/2 per l'unità negoziale numero 1 e precisamente abitazione ubicata nel Comune di Ischia di Castro Via Eraclio Stendardi n.ro 27 distinta in Catasto al Foglio 41 Particella 394 Sub. 5 e sulla proprietà 1/1 per l'unità immobiliare ubicata nel Comune di Ischia di Castro Piazza Immacolata n.ro 39 distinta in catasto al Foglio 41 Particella 526 Sub. 2 a favore di LA ARENA NPL ONE SRL con sede in Verona in data 07/07/2017, Registro generale n. 9510 e Registro particolare n. 7057, contro ~~██████████~~ in base ad atto giudiziario del Tribunale di Viterbo in data ~~██████████~~ repertorio numero ~~██████████~~.

Quesito 5

Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Si allega l'estratto di mappa relativo alle Particella 394 (Allegato 3) e Particella 526 (Allegato 4) del foglio 41 del Comune di Ischia di Castro e planimetrie catastali degli immobili urbani Foglio 41 Particella 394 Sub. 5 (Allegato 5) e Foglio 41 Particella 526 Sub. 2 (Allegato 6).

Quesito 6

Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

Sono stati acquisiti;

- Estratto dell'atto di matrimonio che si allega alla presente relazione (Allegato 7);
- Certificato di residenza della Signora [REDACTED] (Allegato 8)
- Certificato di morte di [REDACTED] (Allegato 9)

Quesito 7

Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile in mq.), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.).

ABITAZIONE UBICATA IN VIA ERACLIO STENDARDI FOGLIO 41 PARTICELLA 394 SUB. 5

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

L'unità immobiliare è sita all'interno del centro storico del Comune di Ischia di Castro . Alla stessa si accede percorrendo Via Antonio Canova e da questa ci si immette a Piazza Eraclio Stendardi. L'area ove ricade l'immobile, è caratterizzata dalla presenza di fabbricati di antica costruzione adibiti principalmente ad abitazioni . L'intera zona risulta essere urbanizzata.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

RISULTANZE CATASTALI RIPORTATE:

- ↳ [REDACTED] nato a Ischia di Castro (VT) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -
Proprietà per 1/2
- ↳ [REDACTED] nato a Ischia di Castro (VT) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -
Proprietà per 1/2

UBICAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE :

- ↳ L'unità residenziale, abitazione ultrapopolare , è posta al piano secondo e terzo di un fabbricato ubicato nel Centro storico.

CONFINI UNITÀ IMMOBILIARE :

- ↳ L'unità immobiliare confina per un lato con la particella 391 (ente urbano) , per un lato con proprietà Gianni Piero (Foglio 41 Particella 394 Sub. 4 , salvo altri.

CARATTERISTICHE :

L'unità immobiliare è costituita da una abitazione posta su due piani (secondo e terzo) collegati tra di loro da una scala interna, priva di qualsiasi utenza elettrica, telefonica, ecc. Non risulta inoltre essere presente un impianto di riscaldamento. All'unità immobiliare si accede attraverso una scala esterna a



servizio di più unità immobiliari. Le rifiniture dell'unità immobiliare sono di pessime fattezze e stato di conservazione, la pavimentazione è costituita da marmette in graniglia, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico risulta essere dotato di lavabo, bidet e water, le pareti ed il pavimento sono rifiniti in maiolicato di gres ceramico. Il servizio è provvisto di areazione naturale, in quanto risulta presente una finestra.

Gli infissi interni sono in legno di pessime fattezze ed in pessimo stato di conservazione così come gli infissi esterni provvisti di vetri singoli.

Da quanto sopra esposto il fabbricato necessita di interventi di ristrutturazione e di manutenzione.

Per l'immobile in questione non risultano essere presenti millesimi.

CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

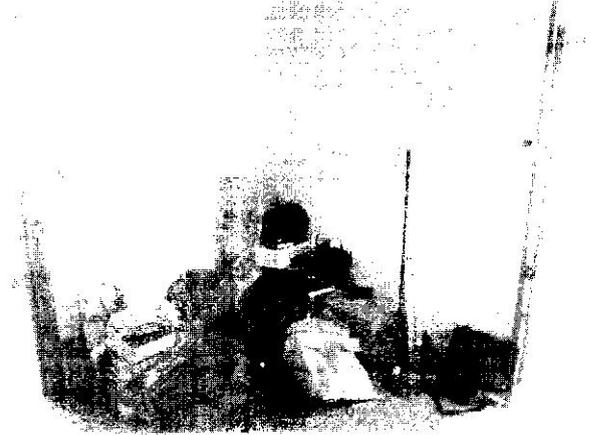
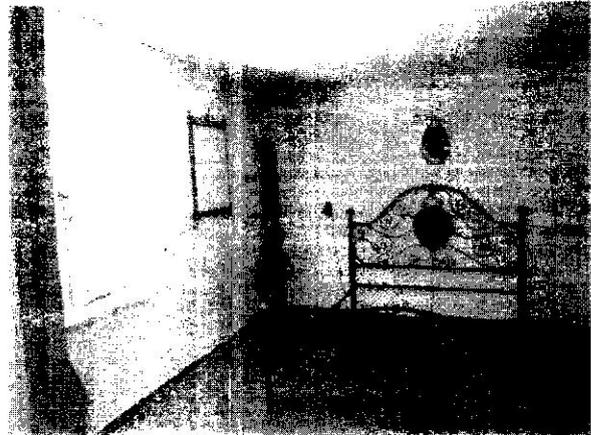
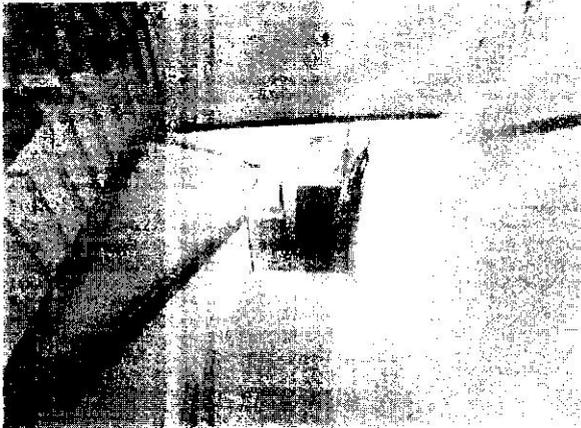
- **Residenziale Piano Secondo :** Superficie utile 18.60 mq circa ;
 - **Residenziale Piano Terzo :** Superficie utile 15.65 mq circa ;
- L'altezza media interna utile risulta essere pari a 2.45 mt.

VISTE ESTERNE



VISTE INTERNE





ABITAZIONE UBICATA PIAZZA IMMACOLATA FOGLIO 41 PARTICELLA 526 SUB. 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

L'unità immobiliare è sita all'interno al centro del Comune di Ischia di Castro. Alla stessa si accede percorrendo la strada Provinciale numero 106 e da questa si si immette a Piazza Eraclio Stendardi. L'area ove ricade l'immobile, è caratterizzata dalla presenza di fabbricati di antica costruzione adibiti principalmente ad abitazioni. L'intera zona risulta essere urbanizzata.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

RISULTANZE CATASTALI RIPORTATE:

MARILENITA nato a Ischia di Castro (VT) il ~~09/12/1965~~ - C.F. ~~0120012458792280~~ - Per 2/18

MARILENITA nato a Ischia di Castro (VT) il ~~20/01/1979~~ - C.F. ~~0120012458792280~~ - Per 1,6

MARILENITA nato a Ischia di Castro (VT) il ~~26/01/1989~~ - C.F. ~~0120012458792280~~ - Per 1/2 in
 Comunione dei Beni con ~~0120012458792280~~

MARILENITA nato a Ischia di Castro (VT) il ~~10/01/1972~~ - C.F. ~~0120012458792280~~ - Per 2/18

MARILENITA nato a Viterbo (VT) il ~~20/12/1975~~ - C.F. ~~0120012458792280~~ - Per 2/18

UBICAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE :

↳ L'unità residenziale, abitazione popolare , è posta al piano terra ,primo e secondo di un fabbricato nel centro del Comune di Ischia di Castro.

CONFINI UNITÀ IMMOBILIARE :

↳ L'unità immobiliare confina per un lato con proprietà ~~XXXXXXXXXXXX~~ (Foglio 41 Particella 525 sub.7) per un lato con ~~XXXXXXXXXXXX~~ con sede in ISCHIA DI CASTRO (VT) (Foglio 41 Particella 527 Sub. 7 Graffata con particella 528 Sub. 3 e 521) per un lato con Via Roma , salvo altri.

CARATTERISTICHE :

L'unità immobiliare è costituita da una abitazione posta su due tre piani (terra ,primo e secondo,) collegati tra di loro da una scala interna, provvista di utenza elettrica, telefonica, ecc. Non risulta essere presente un impianto di riscaldamento. All'unità immobiliare si accede direttamente da Via Roma.

Le rifiniture dell'unità immobiliare sono di pessime fattezze e stato di conservazione , la pavimentazione è costituita in parte da piastrelle in monocottura ed in parte da marmette in graniglia , le pareti interne sono intonacate , ad eccezione di due ambienti posti al piano terra, in parte tinteggiate ed in parte provviste di carta da parati.

Il servizio igienico posto al piano terra risulta essere dotato di un lavabo ed un vaso igienico , e sprovvisto di areazione naturale , le pareti ed il pavimento sono rifiniti in maiolicato di gres ceramico, mentre il servizio igienico posto al piano primo risulta essere dotato di lavabo,vaso igienico,bidet e doccia provvisto di areazione naturale con pareti e pavimento rifiniti in maiolicato di gres ceramico

Gli infissi interni sono legno di buone fattezze ed in buono stato di conservazione così come gli infissi esterni in alluminio provvisti di doppi vetri.

Il solaio di copertura del locale al piano terra adibito a cucina -pranzo risulta essere costituito da una volta.

Nel solaio di copertura del piano secondo risultano presente varie infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto. Da quanto sopra esposto il fabbricato necessita di interventi di ristrutturazione e di manutenzione.

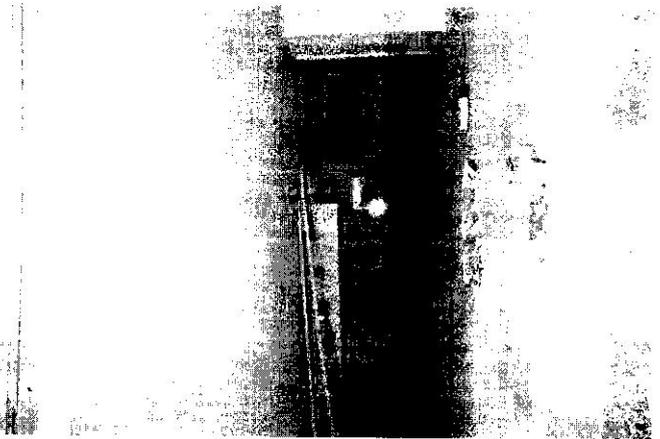
Per l'immobile in questione non risultano essere presenti millesimi.

CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- **Residenziale Piano Terra :** Superficie utile 47.80 mq circa ;
- **Residenziale Piano Primo :** Superficie utile 35.50 mq circa ;
- **Residenziale Piano Secondo :** Superficie utile 23.85 mq circa ;
- **Non Residenziale Piano Primo :** Superficie utile 12.90 mq circa ;

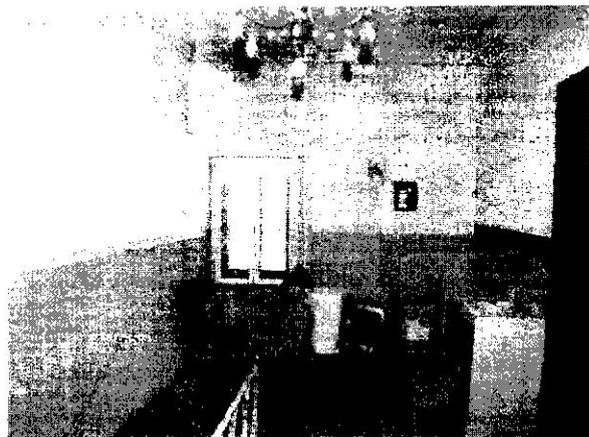
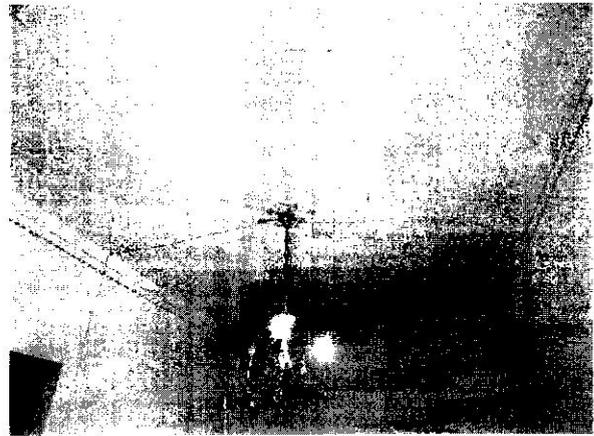
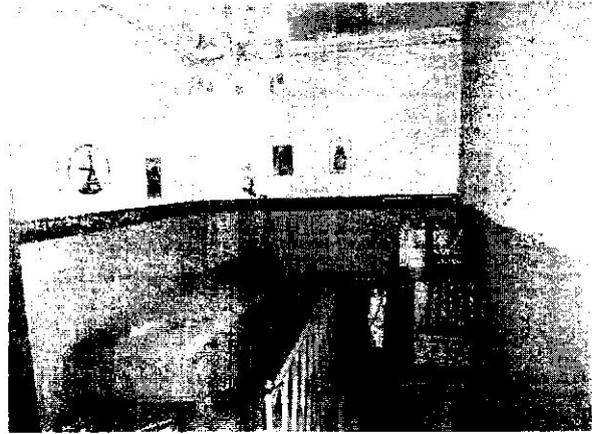
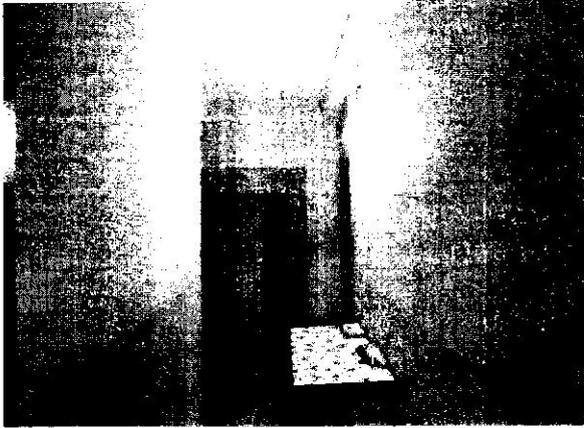
L'altezza media interna risulta essere pari a 2.85 mt.

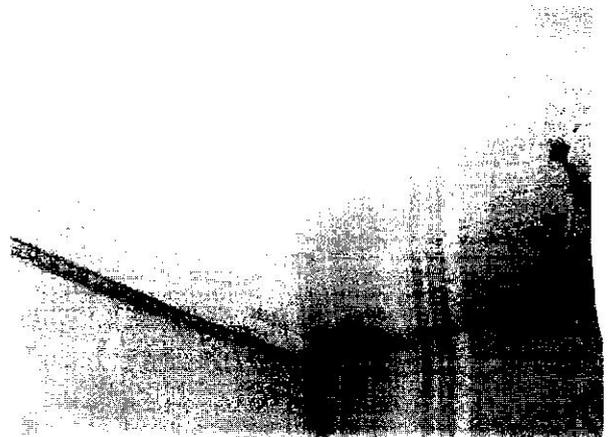
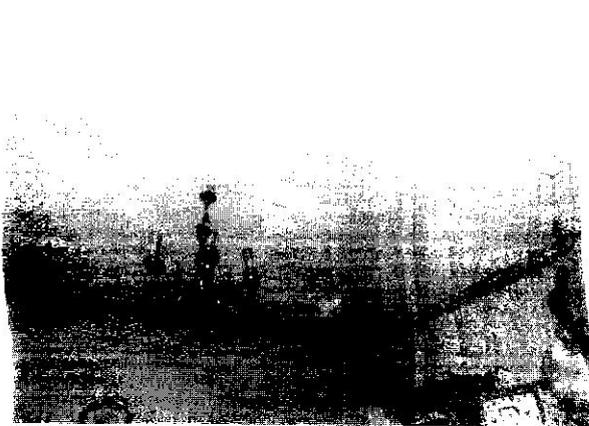




Geom. Giacinto Salvatori
01030 - Vasanello - VT - Via Roma 13
Tel. 0763.40.95.98 Cell. 328.32.40.65.07
azimutprogetti@libero.it

Registro Generale Esecuzioni - N.ro 93/2007+214/2017
promossa da DO BANK SPA + 7





Quesito 8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

Relativamente alle unità immobiliari pignorate, il sottoscritto può dichiarare che la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Quesito 9

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.

Relativamente alle unità immobiliari in oggetto, il sottoscritto può dichiarare corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate, per quanto riguarda l'abitazione in Via Eradio Stendard', FOGLIO 41 PARTICELLA 394 SUB. 5, delle discordanze tra la planimetria catastale e lo stato attuale dovute ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione delle aperture esterne e la presenza di una scala interna posta a collegamento tra il piano

secondo e terzo e diversa altezza del piano secondo (Allegato 10), mentre per quanto riguarda l'abitazione posta in Piazza Immacolata **FOGLIO 41 PARTICELLA 526 SUB. 2**, una diversa distribuzione degli ambienti interni su tutti i piani e la presenza di una nuova finestra posta al piano primo (All. 11).

Quesito 10

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Quesito 11

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Caso non ricorrente per le unità oggetto di pignoramento.

Quesito 12

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Sono state riscontrate delle difformità urbanistiche che comporterebbero la variazione delle planimetrie catastali ma tali attività non possono essere effettuate in quanto occorre rendere conformi le unità immobiliari ai titoli abilitativi da rilasciarsi da parte del Comune di Ischia di Castro.

Quesito 13

Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Entrambi le unità immobiliari risultano avere destinazione residenziale. L'immobile ubicato in Via Eraclio Stendardi e distinto in Catasto al Foglio 41 Particella 394 Sub. 5 ricade in Zona A/1 (Restauro e Conservazione) mentre l'immobile ubicato in Piazza Immacolata censito in Catasto al Foglio 41 Particella 526 Sub. 2 in Zona A/2 (Risanamento) secondo quanto come previsto dallo strumento urbanistico del Comune di Ischia di Castro.

Quesito 14

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Ischia di Castro , dall'Agenzia delle Entrate e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto. Il giorno 06/07/2019 il sottoscritto ha inoltrato formale richiesta di

accesso agli atti al Comune di Ischia di Castro mediante PEC e successiva integrazione sempre tramite PEC in data 29/07/2019 al fine di accertare l'esistenza o meno di titoli abilitativi riferiti agli immobili gravati da esecuzione immobiliare ubicati rispettivamente in Via Eraclio Stendardi e Piazza Immacolata di Proprietà del Signor ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~. Il Comune di Ischia di Castro, con note inviate tramite PEC che si allegano alla presente, in risposta a quanto richiesto accertava che in riferimento all'abitazione ubicata in Via Eraclio Stendardi non è stato reperito alcun titolo abilitativo mentre per l'abitazione ubicata in Piazza Immacolata risultava essere stata rilasciata una DIA numero 82 /2003 del 13/02/2003 inerente " rifacimento intonaci interni, pavimentazioni, impianti, sostituzione infissi interni, tramezzature per una diversa disposizione degli spazi " che si allega alla presente. (Allegato 12)

Dalla visione della documentazione reperita e da sopralluogo effettuato negli immobili oggetto di esecuzione sono state riscontrate delle difformità e precisamente:

ABITAZIONE VIA ERACLIO STENDARDI Foglio 41 Particella 394 Sub. 5 :

Le difformità sono solo riscontrabili esclusivamente dalla planimetria catastale, essendo l'immobile censito in data 10/12/1939 e non essendo presenti ulteriori titoli abilitativi alla data attuale. (Allegato 10)

Le discordanze riscontrate sono le seguenti :

- Diversa distribuzione degli ambienti interni sia al piano secondo che al piano terzo;
- La presenza di una scala interna, di collegamento tra i due piani;
- Una diversa disposizione delle aperture esterne.
- Una diversa altezza interna al piano secondo.

ABITAZIONE PIAZZA IMMACOLATA Foglio 41 Particella 526 Sub. 2.

- Una diversa distribuzione degli ambienti interni al piano terra e secondo.

Le difformità riscontrate sono evidenziate nell' Allegato 13.

Non è presente il certificato di agibilità per le unità immobiliari in oggetto.

Quesito 15

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Ischia di Castro (VT), dall'Agenzia delle Entrate e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto. Dai controlli effettuati nel Comune di Ischia di Castro, non



sono state riscontrate domande di condono edilizio in riferimento agli immobili oggetto di esecuzione. Per la regolarizzazione delle difformità dianzi riportate si ritiene possibile, per quanto riguarda entrambi le abitazioni , procedere ad effettuare delle SCIA in sanatoria relativi ai lavori eseguiti e non autorizzati e susseguentemente all'aggiornamento delle schede catastali mediante presentazione di pratiche Docfa..

Le spese da sostenere per la regolarizzazione delle abitazioni ammontano a quanto segue :

Abitazione Via Eraclio Stendardi : Euro 2.400/00 comprensivi di sazione amministrativa, diritti, elaborati grafici e DIA , variazione catstale mediante presentazione pratica Docfa e nuova planimetria catastale.

Abitazione Piazza Immacolata : Euro 3.000/00 comprensivi di sazione amministrativa, diritti, elaborati grafici e DIA , variazione catstale mediante presentazione pratica Docfa e nuova planimetria catastale.

Quesito 16

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Vitorchiano, dagli atti di provenienza e dal certificato di destinazione urbanistica, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto.

I beni oggetto di esecuzione non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Vista le caratteristiche dell'immobile non sono presenti spese condominiali e non risultano debiti pregressi o eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito 18

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegati in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurati come entità economiche a se stanti, e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. Trattandosi di due unità immobiliare ad uso abitazione , è stato possibile definire **due lotti**, determinati in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alla propria specifica peculiarità ed appetibilità.



LOTTO UNO
COMUNE DI ISCHIA DI CASTRO
VIA ERACLIO STENDARDI n. 27
Diritti piena proprietà spettanti al debitore esecutato 1/2, [REDAZIONE]

DATI CATASTALI ATTUALI

N.C.E.U.: Intestazione catastale:

[REDAZIONE] nato a Ischia di Castro (VT) il [REDAZIONE] - C.F. [REDAZIONE] - Propr. per 1/2
[REDAZIONE] nato a Ischia di Castro (VT) il [REDAZIONE] - C.F. [REDAZIONE] - Propr. per 1/2

Riferimento	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Cons.	Rendita
ABITAZIONE	41	394	5	A/5	2	2°-3°	2.5 vani	€ 129.11

LOTTO DUE
COMUNE DI ISCHIA DI CASTRO
VIA PIAZZA IMMACOLATA n. 39
Diritti piena proprietà spettanti al debitore esecutato 1/1 [REDAZIONE] in regime di comunione
legale

DATI CATASTALI ATTUALI

N.C.E.U.: Intestazione catastale:

[REDAZIONE] nato a Ischia di Castro (VT) il [REDAZIONE] - C.F. [REDAZIONE] - Propr. per 2/18
[REDAZIONE] nato a Ischia di Castro (VT) il [REDAZIONE] - C.F. [REDAZIONE] - Propr. per 1/6
[REDAZIONE] nato a Ischia di Castro (VT) il [REDAZIONE] - C.F. [REDAZIONE] - Propr. per 1/2 in
Comunione dei Beni con [REDAZIONE]
[REDAZIONE] nato a Ischia di Castro (VT) il [REDAZIONE] - C.F. [REDAZIONE] - Propr. per 2/18
[REDAZIONE] nato a Viterbo (VT) il [REDAZIONE] - C.F. [REDAZIONE] - Propr. per 2/18

Riferimento	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Cons.	Rendita
ABITAZIONE	41	526	2	A/4	1	T°-1°-2°	5.0 vani	€ 242.73

Quesito 19

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

In riferimento al **Lotto 1**, abitazione sita in Ischia di Castro Via Eraclio Stendardi, distinta in catasto al Foglio 41 Particella 394 Sub. 5, l'immobile è pignorato per 1/2 della quota di [REDAZIONE] e non può essere divisibile in natura.

In riferimento al **Lotto 2**, abitazione sita in Ischia di Castro Piazza Immacolata, distinta in catasto al Foglio 41 Particella 526 Sub. 2, l'immobile è pignorato per 1/1 e non può essere divisibile in natura.

Quesito 20

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'unità immobiliare avente destinazione residenziale ubicata in Piazza Immacolata n.ro 39 e distinta in Catasto al Foglio 41 Particella 526 Sub. 2 risulta essere occupata dal Signor ~~Roberto~~ ed adibita a residenza principale, mentre l'unità immobiliare ubicata in Via Eraclio Stendardi n.ro 27 distinta in catasto al Foglio 41 Particella 394 Sub. 5 risulta essere libera. Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo non risultano in essere per i due immobili contratti di affitto. Allegato 14

Quesito 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato, si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Per gli immobili in questione il caso non ricorre per quanto riportato al punto 20.

Quesito 22

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Quesito 23

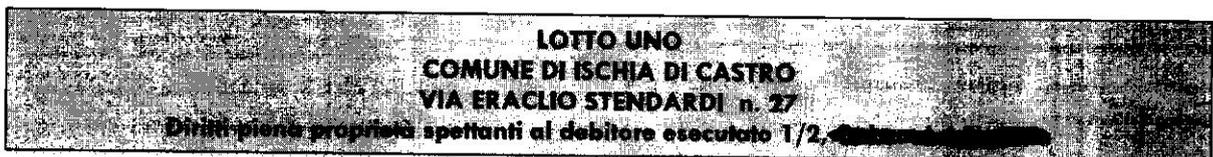
Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Ischia di Castro Allegato 15 e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto. Per gli immobili in questione, non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; non vi è l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito 24

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, e nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il particolare momento economico, ovvero la situazione di crisi del mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dell'ordinario stato di conservazione la valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:



Calcolo consistenza dell'immobile:

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati criteri derivanti da :

DPR n.ro 138/98 allegato C. - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è da intendersi come somma della superficie netta dell'appartamento, somma delle murature interne ed esterne fino allo spessore massimo di 50 cm., e della metà della superficie delle murature divisorie con altri immobili, conteggiando le scale una sola volta. I locali non residenziali a servizio dell'abitazione principale al 50% per i primi 50 mq. e al 25% per i restanti. Le aree scoperte (terrazzi e balconi) vengono calcolate al 25% per i primi 25 mq. e al 10% per la quota eccedente, (portici) vengono calcolate al 35% per i primi 25 mq. e al 10% per la quota eccedente, le aree pertineziali al 10%, aree a giardino superiori a mq. 100 al 3%.

RIEPILOGO SUPERFICI

Abitazione Piano Secondo	18.60 mq	1.00	18.60 mq
Abitazione Piano Terzo	15.65 mq.	1.00	15.65 mq.
Totale superficie commerciale			34.25 mq

La ricerca di mercato effettuata dallo scrivente ha portato all'individuazione di un prezzo riferito al metro quadrato di superficie commerciale pari ad € 350/00 (trecentocinquanta /00). Detto valore è stato ottenuto, come descritto al punto successivo dalla ponderazione degli elementi costitutivi l'immobile nonché dalla condizioni positive e negative in cui lo stesso si trova oltre l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

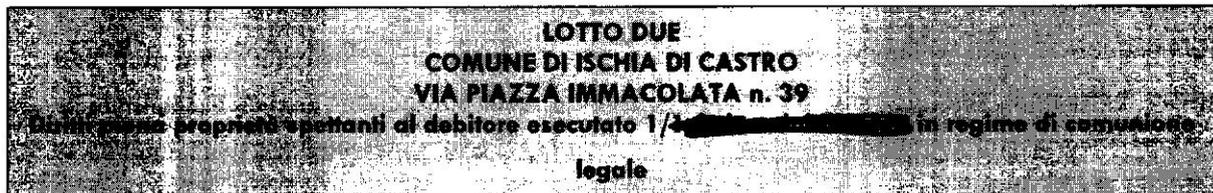
Calcolo del valore di mercato.

Valore complessivo : 34.25 mq. x 350/00 = € 11.987.50 arrotondato ad € 12.000.00

Al valore sopra ottenuto dovranno essere detratti gli oneri per la regolarizzazione dell'unità immobiliare adibita ad abitazione, la variazione della stessa per una corretta rappresentazione dello stato finale dei lavori e la redazione della denuncia di successione integrativa riportati ai quesiti 3 e 15 ;

Le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra , per il ripristino dello stato originario dei luoghi e variazione catastale € 2.400/00 (Duemilaquattrocento/00) a cui andranno aggiunte le spese necessarie per la redazione della successione integrativa il cui costo ammonta ad Euro 1.000/00.

Il valore stimato netto è pari pertanto ad :
€ 12.000/00 - € 3.400/00 = € 8.600/00



Calcolo consistenza dell'immobile:

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati criteri derivanti da :
DPR n.ro 138/98 allegato C. - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità

immobiliari a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è da intendersi come somma della superficie netta dell'appartamento, somma delle murature interne ed esterne fino allo spessore massimo di 50 cm., e della metà della superficie delle murature divisorie con altri immobili, conteggiando le scale una sola volta. I locali non residenziali a servizio dell'abitazione principale al 50% per i primi 50 mq. e al 25% per i restanti. Le aree scoperte (terrazzi e balconi) vengono calcolate al 25% per i primi 25 mq. e al 10% per la quota eccedente , (portici) vengono calcolate al 35% per i primi 25 mq. e al 10% per la quota eccedente, le aree pertinenziali al 10%, aree a giardino superiori a mq. 100 al 3%.

RIEPILOGO SUPERFICI

Abitazione Piano Terra	47.80 mq	1.00	47.80 mq
Abitazione Piano Primo	35.50 mq.	1.00	35.50 mq.
Abitazione Piano Secondo	23.85 mq.	1.00	23.85 mq.
Terrazzo Piano Primo	12.90 mq.	25%	3.22 mq.
Totale superficie commerciale			110.37 mq

La ricerca di mercato effettuata dallo scrivente ha portato all'individuazione di un prezzo riferito al metro quadrato di superficie commerciale pari ad € 500/00 (Cinquecento /00). Detto valore è stato ottenuto, come descritto al punto successivo dalla ponderazione degli elementi costitutivi l'immobile nonchè dalla condizioni positive e negative in cui lo stesso si trova oltre l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Calcolo del valore di mercato.

Valore complessivo : 110.37 mq. x 500/00 = € 55.185/00



Al valore sopra ottenuto dovranno essere detratti gli oneri per la regolarizzazione dell'unità immobiliare adibita ad abitazione, nonché la variazione della stessa per una corretta rappresentazione dello stato finale dei lavori riportati al quesito 15 ;

Le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra , per il ripristino dello stato originario dei luoghi e variazione catastale € 3.000/00 (Tremila/00) ,

<p>Il valore stimato netto è pari pertanto ad : € 55.185/00 - € 3.000/00 = € 52.185/00</p>
--

Quesito 25

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Ricerca del valore di mercato

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima sintetica- comparativa in base al prezzo medio riscontrato sulla piazza locale. I prezzi unitari fanno riferimento al metro quadrato e sono stati reperiti presso L'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio, L'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sul sito del borsino immobiliare.it nonché dall'annuncio pubblicato sul sito dell'agenzia immobiliare Casa.it nel quale viene posta in vendita una unità immobiliare ubicata in Piazza Immacolata aventi le stesse caratteristiche di quella contraddistinta con il lotto 2 . I valori ottenuti dalle fonti sotto elencate, sono stati ponderati in base ad elementi quali stato di conservazione, finiture interne, stato di manutenzione, nonché posizione dell'immobile e appetibilità del mercato nei confronti dello stesso, applicando quindi le opportune deduzioni e/o aumenti derivanti dal confronto delle condizioni dell'immobile con immobili simili compravenduti di cui è noto il valore.

Ricerca del valore di mercato

a) Camera di Commercio di Viterbo

I valori sono da intendersi al metro quadrato, superfici nette esclusi i tramezzi, escluse le murature perimetrali.

Valori riferiti al 1° semestre 2019 per "Abitazioni da ristrutturare".

Valore minimo 150/00

Valore massimo 250/00

b) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

I valori sono da intendersi al metro quadrato, lorda, abitazioni stato di conservazione normale.

Valori riferiti al 2° semestre 2018 per "Abitazioni Civili".

Valore minimo 550/00

Valore massimo 800/00

c) Borsino Immobiliare primo semestre 2019

I valori sono da intendersi al metro quadrato commerciale abitazioni stato di conservazione normale.

Valore minimo 480/00

Valore massimo 675/00

d) Valore scaturito dall'annuncio posto sul sito dell'agenzia immobiliare Casa.it
€ 69.000/00 : 135,00 mq. = € 511/00 al mq.

Quesito 26

Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

La crisi economica degli ultimi anni ha contratto il mercato immobiliare della Provincia di Viterbo. Dopo l'aumento costante dei valori immobiliari, a partire dal 2008, ovunque gli immobili residenziali hanno subito un brusco deprezzamento e la tendenza attuale è stazionaria, la grande disponibilità di immobili in vendita ha inoltre prodotto una corsa al ribasso delle quotazioni. Gli immobili, oggetto di esecuzione, sono entrambi ubicati all'interno del centro di Ischia di Castro, Comune posto a circa 30 chilometri dal mare (Montalto di Castro) e circa 15.00 chilometri dal lago di Bolsena. L'intera zona risulta completamente urbanizzata. Per la loro posizione e la loro superficie le unità immobiliari potrebbero essere anche di facile collocamento ma considerando il piano la tipologia le finiture e la necessità di effettuare interventi di ristrutturazione e di manutenzione, le unità immobiliari oggetto di esecuzione delle stesse difficilmente commerciabilizzabili soprattutto l'abitazione ubicata in Via Eraclio Stendardi. Inoltre le stesse potrebbero essere appetibili, visto lo sviluppo su più piani di entrambe le unità immobiliari, esclusivamente a persone giovani escludendo di fatto persone anziane o portatori di handicap.

Quesito 27

Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Caso non ricorrente per le unità oggetto di pignoramento.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. Giacinto salvatori

